

A **LAI KAM SEONG lwn. TENAGA NASIONAL BHD**

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM

TEE GEOK HOCK JC

[RAYUAN SIVIL NO: BA-12BNCvC-6-03-2022]

16 OGOS 2022

B

Abstrak – Dalam situasi apabila jumlah tuntutan Tenaga Nasional Berhad ('TNB') kurang daripada lima tahun, TNB dikehendaki membuktikan, atas imbalan kebarangkalian, tempoh sebenar usikan meter telah berlaku di hartanah pemegang akaun dan jumlah kehilangan hasil pendapatan yang dituntut.

C

UTILITI-UTILITI: Elektrik – Bekalan – Usikan pada pemasangan meter – Rayuan terhadap liabiliti dan kuantum – Sama ada usikan pada pemasangan meter berjaya dibuktikan – Garis panduan prosedur tuntutan kerugian hasil – Jumlah tuntutan yang boleh dibuat oleh pembekal elektrik berkaitan caj elektrik kebelakang – Had maksima yang berhak dituntut jika usikan meter disedari lebih lima tahun selepas usikan berlaku

D

E

Tenaga Nasional Berhad ('responden') memfailkan tindakan di Mahkamah Sesyen terhadap perayu, menuntut caj elektrik yang digunakan oleh penghuni tingkat dua di bangunan pejabat milik perayu tetapi tidak dicatat dalam meter elektrik yang dipasang di bangunan tersebut ekoran usikan pada pemasangan meter oleh penghuni tersebut atau orang lain. Tempoh masa yang responden kenakan pada caj elektrik adalah lebih kurang tiga tahun setengah; dari 14 Mei 2015, iaitu tarikh perayu mengambil milikan kosong bangunan pejabat tersebut daripada penjual, hingga 4 Oktober 2018, iaitu tarikh pemeriksaan dan pembetulan meter dan kabel oleh kakitangan responden. Membidas tuntutan responden, perayu menegaskan bahawa tiada usikan pada kabel dan pemasangan meter dan, jika pun ada, tempoh masa yang harus dikenakan caj adalah salah dan terlampau panjang kerana tingkat pejabat tersebut kosong tidak berpenghuni selama lebih kurang dua tahun setengah. Mahkamah Sesyen membenarkan tuntutan responden sepenuhnya untuk tempoh masa yang dituntut dan mengawardkan RM410,493.20 pada responden. Maka timbul rayuan ini oleh perayu terhadap liabiliti dan kuantum.

F

G

H

Diputuskan (membenarkan sebahagian rayuan):

(1) Usikan pada pemasangan meter di hartanah perayu telah dibuktikan oleh responden. Tiada alasan yang sah atau mencukupi untuk menyetepikan atau mengubah dapatan fakta ini oleh Mahkamah Sesyen. Keputusan Mahkamah Sesyen tentang liabiliti dikekalkan. Walau bagaimanapun, Mahkamah Sesyen telah melakukan kesilapan undang-undang dalam

I

keputusan berkaitan kuantum. Oleh itu, rayuan terhadap liabiliti ditolak manakala sebahagian rayuan terhadap kuantum dibenarkan. (perenggan 14-17 & 22)

- (2) Mahkamah Sesyen terkhilaf dari segi undang-undang dan prinsip kerana gagal memahami bahawa garis panduan prosedur tuntutan kerugian hasil yang menetapkan lima tahun itu adalah had maksima tuntutan yang responden berhak menuntut jika usikan meter disedari lebih lima tahun selepas usikan berlaku. Perenggan tersebut bukan bermakna asalkan jumlah tuntutan responden tidak melebihi lima tahun, jumlah tuntutan tersebut harus diberi dalam penghakiman pada responden. (perenggan 18)

- (3) Item-item kuantum berikut jelas salah: (i) tempoh masa hartanah tersebut kosong atau tidak diduduki oleh siapa-siapa; dan (ii) jumlah ganti rugi penggunaan tenaga elektrik yang tidak direkodkan akibat usikan tersebut. Berdasarkan dokumen-dokumen semasa dan keterangan saksi-saksi perayu, perayu telah membuktikan, atasimbangan kebarangkalian bahawa (i) bahagian bangunan berkenaan tidak disewa atau diduduki oleh siapa-siapa untuk lebih kurang dua tahun sejak Mei 2015; (ii) akaun bekalan air di bangunan kedai itu ditutup pada bulan Ogos 2015; (iii) pada Februari 2017, perayu menandatangani Perjanjian Perkhidmatan Bekalan Air dengan Syabas untuk menyambung bekalan air ke bangunan tersebut; dan (iv) pada Mac, Oktober dan November 2017, perayu telah menyewakan tingkat bawah, pertama dan kedua. Oleh itu, kuantum yang diawardkan pada responden dikurangkan dan diubah daripada RM410,493.20 menjadi RM103,461.76. (perenggan 17, 18 & 22)

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Halim A Tambi v. Yong Kim Moon & Ors [2021] 1 LNS 234 HC (*dirujuk*)
Guan Teik Sdn Bhd v. Hj Mohd Noor Hj Yakob & Ors [2000] 4 CLJ 324 CA (*dirujuk*)
Ooi Poh Chin v. Tenaga Nasional Bhd [2016] 1 LNS 1024 HC (*dirujuk*)
Tenaga Nasional Bhd lwn. Arkitek Urbanisma Sdn Bhd [2011] 10 CLJ 796 HC (*dirujuk*)
Tenaga Nasional Bhd v. Empayar Canggih Sdn Bhd [2013] 1 LNS 637 HC (*dirujuk*)
Tenaga Nasional Bhd v. Ichi-Ban Plastic (M) Sdn Bhd & Other Appeals [2018] 3 CLJ 557 FC (*dirujuk*)
Tenaga Nasional Bhd v. Jitu Consult Sdn Bhd [2021] MLJU 2349 (*dirujuk*)
Tenaga Nasional Bhd v. Syarikat Sim Quarry Sdn Bhd [2018] 1 LNS 294 HC (*dirujuk*)
Thomas Thomas v. Tenaga Nasional Bhd [2017] 4 CLJ 340 CA (*dirujuk*)
Tindok Besar Estate Sdn Bhd v. Tinjar Co [1979] 1 LNS 119 FC (*dirujuk*)

Perundangan yang dirujuk:

Electricity Supply Act 1990, ss. 30, 38(4)

Bagi pihak perayu - Joyce Chew Hooi Ying; T/n CM Lai & Partners

Bagi pihak responden - Kee Pei Kim; T/n Mazlan & Assocs

Dilaporkan oleh Najib Tamby

A

PENGHAKIMAN**Tee Geok Hock PK:****Pendahuluan**

B

[1] Memandangkan bahawa ramai orang awam dan juga pengurusan dan kakitangan Tenaga Nasional Berhad (“TNB”) masih tidak memahami dengan penuh dan tepat implikasi kes pengusikan pemasangan meter elektrik oleh orang awam dan anggaran jumlah caj-caj kebelakang yang TNB boleh tuntutan menurut s. 38 Akta Bekalan Elektrik 1990 (“ABE 1990”), adalah lebih wajar bagi mahkamah ini menulis alasan penghakiman kes rayuan ini dalam Bahasa Malaysia supaya segolongan besar dari masyarakat Malaysia boleh memahaminya dengan lebih baik dan tepat.

C

[2] Isu-isu utama yang berbangkit dalam kes rayuan ini termasuk:

D

(i) tanggungan pemegang akaun elektrik berkaitan dengan caj-caj elektrik kebelakang yang TNB kenakan ke atas hartanah yang berkenaan setelah TNB berpendapat atau dapati pengusikan meter elektrik telah berlaku di hartanah tersebut;

E

(ii) amaun tuntutan yang TNB boleh buat berkaitan dengan caj-caj elektrik kebelakang yang TNB kenakan ke atas hartanah yang berkenaan setelah TNB berpendapat atau dapati pengusikan meter elektrik telah berlaku di hartanah tersebut;

(iii) beban pembuktian oleh TNB dalam kes sebegini.

Latar belakang

F

[3] Responden/plaintif (TNB) memfailkan guaman sivil di Mahkamah Sesyen untuk menuntut caj-caj elektrik yang dikatakan telah digunakan oleh penghuni di sebahagian bangunan pejabat yang dipunyai perayu/defendan (iaitu paras 3 atau tingkat 2 yang beralamat pos No. 52-2 di bangunan pejabat yang mempunyai tiga tingkat atau paras) tetapi tidak dicatat dalam meter elektrik yang dipasang di bangunan tersebut akibat dari pengusikan pemasangan meter oleh penghuni atau orang lain. Tiada apa-apa isu atau alegasi berkaitan dengan apa-apa pengusikan kepada meter elektrik di tingkat bawah (No. 52-G) atau tingkat 1 (No. 52-1) di bangunan kedai-pejabat yang sama. Saksi-saksi plaintif, SP1 dan SP2, dalam keterangan mereka menyatakan bahawa meter-meter di tingkat bawah dan tingkat 1 bangunan 3 tingkat itu berada dalam keadaan baik tanpa gangguan atau pengusikan.

G

H

I

[4] Tempoh masa yang TNB kenakan caj-caj elektrik tersebut mengenai tingkat 2 No. 52-2 ialah dari 14 Mei 2015 (tarikh defendan sebagai tuan punya mengambil milikan kosong bangunan pejabat itu daripada pemaju/penjual) sehingga 4 Oktober 2018 (tarikh pemeriksaan meter dan pembedulan kabel dan meter oleh kakitangan TNB), iaitu lebih kurang tiga setengah tahun.

[5] Dalam pembelaan dan hujahan defendan, defendan antara lain kata bahawa (i) tiada pengusikan kabel dan pemasangan meter yang dibuktikan dan juga (ii) jika ada apa-apa pengusikan pemasangan meter, tempoh masa yang harus dikenakan caj-caj elektrik itu salah dan terlampau panjang oleh kerana tingkat pejabat tersebut kosong dan tiada penghuni di paras 3 (tingkat 2) untuk lebih kurang selama dua setengan tahun dalam tempoh yang TNB tuntutan itu.

[6] Selepas perbicaraan penuh, Mahkamah Sesyen membenarkan tuntutan TNB sepenuhnya untuk tempoh masa sebagaimana yang dituntut oleh TNB dan memberi penghakiman sejumlah RM410,493.20 kepada TNB terhadap perayu/defendan, pemegang akaun elektrik.

[7] Perayu/defendan merayu terhadap keputusan Mahkamah Sesyen itu dari segi liabiliti dan juga kuantum.

[8] Pada 6 Julai 2022, mahkamah ini menolak rayuan mengenai liabiliti, membenarkan sebahagian rayuan kuantum dan perintah bahawa kuantum jumlah yang diberikan kepada responden/plaintif hendaklah dikurangkan dan oleh itu diubah daripada RM410,493.20 kepada RM103,461.76. Jumlah RM103,461.76 adalah tempoh dari 15 November 2017 (tarikh tingkat 2 bangunan tersebut disewa dan mulai diduduki penyewa) sehingga 4 Oktober 2018 (tarikh pemeriksaan meter dan pembedulan kabel dan meter oleh kakitangan TNB).

[9] Tidak puas dengan keputusan rayuan itu, TNB telah memfailkan rayuan terhadap bahagian keputusan mahkamah ini mengenai kuantum.

Prinsip Rayuan

[10] Prinsip undang-undang mengenai rayuan terhadap keputusan mahkamah selepas perbicaraan penuh boleh diringkaskan seperti yang berikut:

- (i) mahkamah yang mendengar rayuan tidak akan mengusik atau mengubah keputusan fakta mahkamah rendah kecuali jika mahkamah rendah telah melakukan kesilapan prinsip undang-undang (“erred in principle”) atau keputusan faktanya adalah jelas salah (“plainly wrong”); dan
- (ii) mahkamah yang mendengar rayuan tidak akan mengusik atau mengubah keputusan mahkamah rendah mengenai kuantum ganti rugi kecuali jika mahkamah rendah telah melakukan kesilapan prinsip undang-undang (“erred in principle”) atau kuantum yang diaward itu jelasnya terlampau tinggi atau terlampau rendah (“manifest that the quantum is excessively high or excessively low”).

- A [11] Nas-nas keputusan Mahkamah Persekutuan dan keputusan Mahkamah Rayuan yang menghakimi mengenai prinsip-prinsip berkaitan dengan peranan mahkamah yang mendengar rayuan selepas perbicaraan penuh telah dirujuk dan dianalisis dalam kes *Abdul Halim A Tambi v. Yong Kim Moon & Ors* [2021] 1 LNS 234; [2022] 9 MLJ 604; [2021] MLRHU 33 dan tidak perlu diulangkan di sini.
- B

Prinsip Undang-undang Mengenai Pengusikan Pepasangan Meter Elektrik Dan Kesannya

- C [12] *Locus classicus* (iaitu penghakiman mengikat yang paling unggul dan paling berwibawa) ialah penghakiman Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v. Ichi-Ban Plastic (M) Sdn Bhd & Other Appeals* [2018] 3 CLJ 557; [2018] 3 MLJ 141 di perenggan-perenggan [58] - [66], [86], [87] hingga [92], [96] yang diulang-rujuk di bawah ini:

Decision Of This Court

- D [58] Section 38(4) and (5) of the Act reads as follows:
- (4) A written statement by an employee of the licensee duly certified by the licensee or any person authorised by the licensee specifying
- (a) the amount of loss of revenue or the expenses incurred by the licensee; and
- E (b) the person liable for the payment thereof,
- shall be *prima facie* evidence of the payment that has to be made by the consumer under subsection (3).
- F (5) The amount stated in the written statement shall, within the period specified in the statement, be due and payable to the licensee and in default of payment such amount shall be recoverable by civil action in a court.
- G [59] The intention of the Parliament in enacting this provision is to give an evidential advantage to TNB. The amount stated in the s. 38(4) written statement becomes the *prima facie* evidence of the amount that the consumer has to pay for the loss of revenue. An observation was made by the Court of Appeal in respect of s. 38(4) written statement in *Tenaga Nasional Berhad v. Dunia Raya Enterprise Sdn Bhd* [2015] 6 CLJ 751; [2015] MLJU 2140 at p 756 as follows:
- H (iii) section 38(3)-(5) only gives some evidential advantage to Tenaga and does not discharge the legal burden to prove its claim when quantum as well as liability is challenged. Once challenged by way of credible evidence, then the trial court is obliged to do a balancing act to see whether Tenaga has discharged the legal burden. The Court of Appeal held as follows:
- I If the action is to be based purely on contract and/or tort, then Tenaga cannot rely on the statutory statement under s. 38(4) of which will stand as *prima facie* evidence of quantum of loss of

revenue. If s. 38(4) is relied upon, it does not stop the defendant from challenging quantum as well as liability. Sections 38(3)-(5) only give some evidential advantage to Tenaga and do not discharge the legal burden to prove its claim when quantum as well as liability is challenged.

A

[60] In *Taiwan Chief Precision Technology Sdn Bhd (formerly known as Li Yo Electronics Sdn Bhd) v. Tenaga Nasional Bhd* [2014] 4 CLJ 23; [2013] 4 MLJ 625, the Court of Appeal observed at p. 31 (CLJ); p. 631 (MLJ):

B

[23] The s. 38 Statement is '*prima facie* evidence'. What does '*prima facie* evidence' mean? According to *Halsbury's Laws of England*, (4th Ed, Vol 17) at p 22, para 28:

C

'*Prima facie* evidence' means evidence which, if not balanced or outweighed by other evidence, will suffice to establish a particular contention.

[24] In that same paragraph, the meaning of 'conclusive evidence' is explained as follows:

D

'Conclusive evidence' means that no contrary evidence will be effective to displace it, unless the so-called conclusive evidence is inaccurate on its face, or fraud can be shown. Conclusive evidence does not mean exclusive evidence.

[25] The term 'manifest error' is another way of saying 'inaccurate on its face'.

E

[26] In the context of the case before us, what needed to be determined by the High Court was whether there was any evidence that balanced or outweighed the *prima facie* evidence of the defendant's s. 38 statement. That evidence, in our view, need not necessarily be manifest error on the face of the s. 38 statement. It can take the form of evidence adduced by the plaintiff or even evidence adduced by the defendant itself.

F

[61] As rightly observed by the Court of Appeal, the fact that the written statement is *prima facie* evidence does not make it conclusive against both parties. The burden shifts to the consumer to present the rebuttal evidence. The consumer is free to rebut the evidence in the forms of evidence adduced by the consumer or even evidence adduced by TNB itself.

G

[62] For a written statement to have the effect of a *prima facie* evidence it must be issued in compliance with the requirement of s. 38(4) of the Act. In *Tenaga Nasional Berhad v. Dunia Raya Enterprise Sdn Bhd* the Court of Appeal at p. 757, held that for TNB to rely on a written statement, the following must have taken place:

H

- (i) the appellant must have calculated the loss of revenue and reduce it into a document and written statement;

I

- A (ii) an employee and/or duly authorised person of the appellant must have perused the document as well as the written statement to certify the written statement;
- (iii) the certified written statement must contain the particulars stated in s. 38(4) of the ESA 1990;
- B (iv) for a valid certificate, the name of the employee or authorised person of the appellant must appear in the statement and duly signed;
- (v) if a proper certified statement is issued, it needs to be served on the customer and if the customer does not pay, then civil action can be taken. Thus, it is a condition precedent for initiation of civil action in reliance of s. 38 for Tenaga to issue a certified written statement according to law, before civil action can be commenced;
- C (vi) ...
- D [63] We observe that only learned counsel for Dunia Raya Enterprise Sdn Bhd and Kepala Batas Bihun Sdn Bhd made specific argument on this issue, namely under what circumstances the written statement is said to be in compliance with the requirement of s. 38(4) of the Act.
- [64] The words ‘duly certified by the licensee’ in s 38(4) of the Act would carry the plain and literal meaning. The *Oxford Advanced Learner’s Dictionary* defines ‘certify’ as to declare something formally in writing and in the present context to declare that the amount in the written statement is true and correct. Every written statement under s. 38(4) of the Act which is not certified by TNB, can be certified by any person authorised by TNB.
- E [65] In addition, we agree with the decision of the Court of Appeal in *Tenaga Nasional Berhad v. Dunia Raya Enterprise Sdn Bhd* that the written statement issued pursuant to s. 38(4) of the Act by TNB must satisfy the first five conditions mentioned in that case (which are reproduced in para 62 of this judgment) in order for it to be accepted as a *prima facie* evidence of the payment that has to be made by the consumer.
- F [66] *In cases where the written statement was not issued in compliance with s. 38(4) of the Act, TNB loses the advantage of the presumption of a prima facie evidence but it does not lose the right of recovery given statutorily under s. 38(3) of the Act. TNB however, has to prove its claim based on the civil burden and the standard of proof of balance of probabilities.*
- G ...
- H **The Calculation Point**
- ...
- [86] Reverting to the issues raised relating to the calculation point, due to the nature of the claim, we appreciate that there may be difficulty in obtaining the evidence for the claim under s. 38 of the Act. Nevertheless,
- I in our view, it would be unwise for us to use this occasion to say anything

which might be taken as specifying or limiting the nature and extent of the evidence necessary to establish a *claim for loss of revenue under s. 38 of the Act*. Where precise evidence is available, as for example if there is a special device to measure the loss of revenue due to the tampering of electricity supply, naturally the court expects to have it, but where it is not the court must do the best it can. In other words, there could be other evidence in lieu of precise evidence. For example, approximation or estimation may be used provided it is reasonable and fair. This would depend on the quality of the evidence adduced in court to support that approximation or estimation. In light of what we have said thus far, we find it unnecessary to answer the two questions posed.

The Benefit/Unjust Enrichment Point

Decision Of This Court

[87] TNB is a public listed company and is the sole licensee under the Act. As a licensee, TNB is responsible for supplying, operating and installing electricity to the consumer. Section 2 of the Act defines 'consumer' as a person who is supplied with electricity or whose premises are for the time being connected for the purpose of supply of electricity by a supply authority or a licensee. For the purpose of electricity supply, TNB installs a meter at the consumer's premises to measure the quantity of electricity consumed and 'the quantity of electricity (is) ascertained by the meter' (see s. 32(1), (2) and (3) of the Act). TNB and its consumers enter into an agreement, which would, *inter alia*, provide for the obligation of TNB to supply electricity and the consumer's corresponding obligation to pay for the electricity supplied pursuant to the agreed contractual tariff.

[88] *The legal relationship between TNB and its consumer is purely commercial*, which is defined by the contract of supply for electricity. This court in the case of *WRP Asia Pacific Sdn Bhd v. Tenaga Nasional Berhad* [2012] 4 MLJ 296 explained the private relationship in the following words:

The respondent, which was corporatised under a privatisation scheme, is owned by many different persons including the Government and has acted like any limited company under the Companies Act 1965 in the circumstances of the case (*Tang Kwor Ham & Ors v. Pengurusan Danaharta Nasional Bhd & Ors* [2006] 1 CLJ 927; [2006] 5 MLJ 60). The respondent here had established a private relationship with the appellant when they mutually signed a contract of supply. This relationship thus was commerce-based, with the appellant as the consumer, and the respondent the energy supplier company. The respondent would expect the appellant to keep its part of the bargain by not tampering with the electricity meter that would cause losses to it.

[89] In order to detect meter tampering and reduce the loss of revenue caused by it, TNB conducts periodical inspections at the premises of its consumers where the electricity meter installations are located. During these inspections, TNB's inspection teams visually inspect the electricity

A

B

C

D

E

F

G

H

I

- A meter installations for evidence of tampering. If evidence of tampering is discovered, the inspection team records the discovery in a meter inspection form. As a result of the tampering, the meter could not function properly and had failed to record the actual usage of the electricity supplied by TNB, which resulted in undercharges of electricity usages. TNB brings civil claims for recovery of loss of revenue from the consumers under s. 38(3)-(5) by reason of meter tampering.
- B
- C [90] Section 38(3) has created an entirely new statutory cause of action for TNB for recovery of loss of revenue in cases of meter tampering. It is a specific right explicitly given under statute to claim from the consumer the loss of revenue it has suffered due to the meter tampering. Further, under reg. 3(1) of the Licensee Supply Regulations 1990, TNB may recover from a consumer any charges due to it in respect of the supply of electricity. It is pertinent to note that it is not a claim in contract or tort. This is a civil claim claiming money under statute for loss of revenue, where the claim is made independently of a wrong in tort or breach of contract (see *McGregor on Damages* (20th Ed, 2018) at paras 1-007). In *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang; United Engineers (M) Berhad v. Lim Kit Siang* [1988] 2 MLJ 12, Salleh Abas LP explained that a cause of action is a statement of facts alleging that a plaintiff's right, either at law or by statute, has, in some way or another, been adversely affected or prejudiced by the act of a defendant in an action. The phrase 'cause of action' has also been referred to as '... simply a factual situation the existence of which entitles one person to obtain from the court a remedy against another person' (see *Letang v. Cooper* [1965] 1 QB 232, per Lord Diplock).
- D
- E [91] Section 38(3) of the Act sets out the general principle to be applied in the monetary award for TNB's loss of revenue. The words in s. 38(3) are clear and explicit. The guiding principle is set up in these terms: the statutory claim by TNB is specifically for loss of revenue due to the offence committed under sub-ss. 37(1), (3) and (14) and any reasonable expenses directly incurred by the licensee under this section including expenses incurred in respect of the reconnection of electricity supply. The statutory cause of action created and authorised by the Act is for the benefit of TNB. The provision was enacted explicitly for the safeguarding of TNB's interest. Had it not been for s. 38(3), it is clear that TNB could not have a statutory right to bring the civil action against the customer for recovery of loss of revenue. So long as TNB can prove there are acts of tampering under sub-ss. 37(1), (3) and (14), TNB may pursue a civil action to recover the losses. TNB's statutory cause of action to recover for loss of revenue is only within the four corners of s. 38(3). The intention of Parliament is distinctly apparent: in order to entitle TNB to the judgment of the court for the recovery of revenue under s. 38(3), it would be necessary for TNB to prove meter tampering and loss of revenue by reason of tampering. The measure of the award for the statutory cause of action is itself the creature of the Act and is to be found in the provision, and nowhere else. For that reason, the determination of what is the rationale behind s. 38 would not help resolving TNB's statutory claim to recover for loss of revenue.
- F
- G
- H
- I

[92] Whilst the claim by TNB is based on statutory cause of action, the burden rests still on TNB to prove both liability and, assuming liability was established, to prove the quantum of the loss of revenue. It is for TNB to prove its case and satisfy the court that its claim is well founded before the court grants judgment on the claim (see *Syarikat Kemajuan Timbermine Sdn Bhd v. Kerajaan Negeri Kelantan Darul Naim* [2015] 3 MLJ 609; [2015] 2 CLJ 1037). It is in this context, specific provisions in the Act provide assistance and aid to TNB to prove both these elements. Pursuant to s. 38(4), the written statement issued by TNB, shall be *prima facie* evidence of the payment that has to be made by the consumer. Should the consumer fail to pay the amount stated in the written statement, TNB can recover the same by a civil action. Such amount due shall be recoverable by civil action in court pursuant to s. 38(5) for recovery of loss of revenue.

[93] In the context of the question posed, another important point to notice is that TNB's statutory claim under s. 38(3) is not a claim based on a cause of action in unjust enrichment or unjust benefit that give rise to a right to restitution.

...

[96] Coming back to the present appeals, as an alternative or in addition to the statutory cause of action under s. 38(3) of the Act for recovery for loss of revenue, TNB is similarly entitled to legally pursue the claim based on a cause of action in unjust enrichment. If TNB elects to pursue relief for unjust enrichment then, as is a matter of settled law, there must be a proper and specific plea in the statement of claim that its cause of action is so founded. Further, material particulars that give rise to unjust enrichment must be provided in the pleadings. In this regard, it is a well-settled legal principle that the court should not decide on an issue that was not pleaded by the parties. Parties are required to set out the factual bases of their respective cases in the pleadings. The most important purpose of pleadings is to plead reasonable [2018] 3 MLJ 141 at 180 cause of action, define the issues of fact and questions of law to be determined by the court (see *Saiman bin Umar v. Lembaga Pertubuhan Peladang and another appeal* [2015] 6 MLJ 492). Pleadings enable both parties to know in advance the averments being made against them so that they will not be taken by surprise during the trial. Tellingly, in the present appeals TNB did not plead that its cause of action was founded on the law of unjust enrichment. Unjust benefit was not a pleaded issue. With respect, the submission on the benefit/unjust enrichment question by learned counsel for TNB is, therefore, misconceived.

The Estoppel Point

[98] We come to the estoppel point, with the question whether estoppel arising from delay applies to nullify a s. 38 claim. In respect of this point, the question of law allowed by this court reads as follows:

Whether an estoppel can be raised against TNB for not acting promptly upon a suspicion of meter tampering?

Decision Of This Court

[102] Having considered the submissions, we are persuaded by learned counsel for TNB to answer the question in the context proposed.

- A [103] Learned counsel for TNB submitted that estoppel does not apply when its effect is to stop TNB from enforcing its statutory right under the Act. In support, learned counsel relied on the case of *Public Textiles Berhad v. Lembaga Letrik Negara* [1976] 1 LNS 120; [1976] 2 MLJ 58. In that case, the defendant pleaded estoppel as a defence. The High Court held that
- B Lembaga Letrik Negara (as TNB was known then) was not estopped from claiming the amount that had been undercharged by Lembaga Letrik Negara ('LLN'). The trial judge held that to admit estoppel would have the effect of nullifying statutory provisions of the Electricity Act 1949.
- C [104] At the Federal Court, the issue was when can estoppel be pleaded against a public corporation. In its judgment, the Federal Court referred to the case of *Maritime Electric Co Ltd v. General Dairies Ltd* [1937] 1 All ER 748; [1937] AC 610 which, according to the Federal Court, enshrined 'a true legal principle that estoppel cannot be set up to hinder the performance of a statutory duty'.
- D [110] We respectfully adopt the decision of this court in *Public Textiles Berhad v. Lembaga Letrik Negara*.
- [111] Hence in answer to the question posed before us, we find that *the defence of estoppel cannot be raised against TNB in a claim instituted under s. 38 of the Act.*
- (penekanan ditambah)
- E [13] Dalam analisa mahkamah ini, ringkasan prinsip-prinsip yang dapat dipetik dari penghakiman Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ichi-Ban Plastic* dan nas-nas yang diluluskannya atau nas-nas yang berkaitan adalah seperti yang berikut:
- F (i) transaksi dan perhubungan antara TNB dan pengguna/pemegang akaun ialah bersifat kontrak komersial: lihat perenggan [88] penghakiman Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v. Ichi-Ban Plastic (M) Sdn Bhd & Other Appeals* [2018] 3 CLJ 557; [2018] 3 MLJ 141 ("kes *Ichi-Ban Plastic*");
- G (ii) sekiranya pengusikan pemasangan meter berlaku, pemegang akaun bertanggungjawab untuk membayar caj-caj elektrik kebelakang apabila TNB membuktikannya walaupun pemegang akaun sendiri atau ejennya tidak melakukan pengusikan tersebut: lihat perenggan-perenggan [89] dan [90] kes *Ichi-Ban Plastic, Thomas Thomas v. Tenaga Nasional Bhd* [2017] 4 CLJ 340; [2018] 5 MLJ 831, *Ooi Poh Chin v. Tenaga Nasional Bhd* [2016] 1 LNS 1024; [2016] MLJU 814; dan *Tenaga Nasional Bhd v. Empayar Canggih Sdn Bhd* [2013] 1 LNS 637; [2014] 8 MLJ 280;
- H
- I (iii) sifat kausa tindakan TNB di bawah s. 38 ABE 1990 berkaitan dengan tuntutan caj-caj elektrik kebelakang akibat dari pengusikan pemasangan meter adalah kausa tindakan berkanun ("statutory cause of action"): perenggan [90] kes *Ichi-Ban Plastic*;

- (iv) selain daripada kausa tindakan di bawah s. 30, TNB pun mempunyai kausa-kausa tindakan yang lain dan berasingan, termasuk kausa tindakan di bawah kontrak, kausa tindakan tort, kausa tindakan kekayaan tidak adil (“unjust enrichment”): perenggan [90] dan [93] kes *Ichi-Ban Plastic*; A
- (v) ciri-ciri kausa tindakan TNB di bawah s. 38 berkaitan dengan tuntutan caj-caj elektrik kebelakang akibat dari pengusikan pemasangan meter adalah berlainan dari ciri-ciri kausa tindakan yang lain perenggan [90] kes *Ichi-Ban Plastic*; B
- (vi) dalam guaman kausa tindakan TNB di bawah s. 38 ABE 1990, TNB dikehendaki membuktikan (a) pengusikan pemasangan meter di hartanah yang berkenaan, dan (b) kerugian hasil pendapatan yang dialaminya oleh sebab pengusikan itu: perenggan [91] kes *Ichi-Ban Plastic*; C
- (vii) dalam guaman yang berasaskan kausa tindakan di bawah s. 38, TNB boleh bergantung kepada sijil di bawah sub-s. 38(4) ABE 1990 bagi membantunya dalam pembuktian jumlah atau kuantum tuntutan TNB: perenggan-perenggan [59], [61] dan [92] kes *Ichi-Ban Plastic*; D
- (viii) untuk berlayak bergantung kepada sijil di bawah sub-s. 38(4), TNB hendaklah memenuhi lima syarat yang tertera di sub-s. 38(4): perenggan [62] dan [65] kes *Ichi-Ban Plastic*; iaitu: E
 - (a) TNB hendaklah mengira kehilangan pendapatan itu dan menyatakannya dalam dokumen bertulis;
 - (b) seorang pegawai atau orang yang diberi kuasa oleh TNB hendaklah telah meneliti dokumen dan pernyataan bertulis untuk mensijilkan pernyataan bertulis itu; F
 - (c) pernyataan bertulis yang disijilkan mesti mengandungi butiran-butiran yang diperuntukkan dalam s. 38(4) ABE 1990;
 - (d) bagi sesuatu sijil yang sah, nama pegawai atau orang yang diberi kuasa oleh TNB hendaklah tertera dalam pernyataan itu dan ditandatangani dengan teratur; dan G
 - (e) jika pernyataan yang disijilkan dengan teratur di keluarkan, ianya hendaklah disampaikan kepada pengguna dan jika pengguna masih tidak bayar, selepas itu guaman sivil boleh diambil oleh TNB; penyampaian sijil pernyataan itu adalah pra-syarat sebelum guaman sivil dimulakan di mahkamah. H
- (ix) sijil sub-s. 38(4) memberi kelebihan keterangan (“evidential advantage”) kepada TNB: perenggan [59] kes *Ichi-Ban Plastic*; I

- A (x) sijil sub-s. 38(4) menjadi keterangan *prima facie* oleh TNB terhadap pemegang akaun, iaitu jika tidak diimbang-silang atau dilebihi (“if not balanced or outweighed”) oleh keterangan yang berkesan lain, keterangan *prima facie* ini adalah mencukupi untuk membuktikan kes dan tuntutan TNB (“*prima facie* evidence means evidence which, if not balanced or outweighed by other evidence, will suffice to establish a particular contention”), perenggan [60] kes *Ichi-Ban Plastic*;
- B
- (xi) keterangan *prima facie* ini bukan keterangan konklusif, tetapi ianya memindah beban pembuktian kepada pemegang akaun yang dikehendaki untuk menyangkalnya dengan keterangan penyangkalan.
- C Keterangan penyangkalan (“*rebuttal evidence*”) oleh pemegang akaun boleh dikemukakan oleh saksi pemegang akaun atau diambil dari keterangan TNB. Keterangan penyangkalan itu tidak perlu ternyata jelas di permukaan dokumen sijil sub-s. 38(4) itu (“*rebuttal evidence need not be manifest on the face of the s. 38(4) certificate*”): perenggan [60] dan [61] kes *Ichi-Ban Plastic*;
- D
- (xii) sebagai tambahan, TNB yang bergantung kepada suatu sijil sub-s. 38(4) pun boleh kemukakan keterangan tambahan yang lain untuk membuktikan atau memperkukuhkan kes dan tuntutan TNB dan untuk menyangkal-silang (“*counter-rebut*”) atau meneutrasalisasikan (“*neutralise*”) keterangan penyangkalan pemegang akaun;
- E
- (xiii) walau pun sijil s. 38(4) memberi kelebihan keterangan kepada TNB, pada kesuruhannya TNB masih memikul beban pembuktian kesnya: perenggan [92] kes *Ichi-Ban Plastic*;
- F
- (xiv) sekiranya TNB tidak berlayak untuk bergantung atau tidak ingin bergantung kepada sijil sub-s. 38(4), TNB masih boleh membuktikan kes dan tuntutannya menurut prinsip keterangan biasa, iaitu, TNB mempunyai beban bukti atas keimbangan kebarangkalian (TNB bears the burden of proving on a balance of probabilities”): perenggan [66] kes *Ichi-Ban Plastic*;
- G
- (xv) Jika TNB bergantung sahaja kepada sijil s. 38(4) dalam tuntutannya tanpa apa-apa keterangan tambahan lain dari saksi TNB, TNB menghadapi risiko lebih tinggi bahawa pemegang akaun mungkin berjaya menyangkalkan keterangan *prima facie* TNB itu;
- H
- (xvi) Dalam analisa dan pertimbangan keterangan-keterangan atas keimbangan kebarangkalian, mahkamah akan menganalisis dan mempertimbangkan keseluruhan keterangan termasuk keterangan dokumentari dan keterangan lisan. Dalam proses analisa dan pertimbangan keterangan dalam kes yang melibatkan versi yang berlainan daripada pihak-pihak, mahkamah akan antara lain
- I
- (a) menilaikan item-item keterangan dari segi mutu dan keberatan

- (“quality and weight”), (b) analisis keterangannya yang tertera dalam dokumen-dokumen kontemporari yang bermutu; (c) memeriksa keterangannya lisan bersama-sama dengan perbandingan dan penghitungan keterangannya dokumentari kontemporari; (d) ambilkira sama item keterangannya yang diberi oleh saksi bebas; (e) sama ada item keterangannya yang diberi oleh seseorang saksi itu dicabar oleh peguambela yang berlawanan dan/atau disangkal oleh saksi lain, dan sebagainya (keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tindok Besar Estate Sdn Bhd v. Tinjar Co* [1979] 1 LNS 119; [1979] 2 MLJ 229 di ms. 234, keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Guan Teik Sdn Bhd v. Hj Mohd Noor Hj Yakob & Ors* [2000] 4 CLJ 324; [2000] 4 MLJ 433 di ms. 439.)
- (xvii) jika TNB bergantung kepada sijil sub-s. 38(4) dalam tuntutan dan juga keterangannya tambahan lain dari saksi TNB bagi membuktikan atau memperkukuhkan kes dan tuntutan TNB dan untuk menyangkal-silang (“counter-rebut”) atau meneutrasikan (“neutralise”) keterangannya penyangkalan pemegang akaun, TNB akan menikmati lebih kebarangkalian untuk berjaya dalam tuntutan TNB itu;
- (xviii) bagi pembuktian pengiraan jumlah kerugian hasil pendapatan dalam tuntutan di bawah s. 38, TNB harus menggunakan keterangannya tepat jika alat khas dapat mengukur dan mengira jumlah kehilangan pendapatan itu. Dalam keadaan bahawa tiada alat khas yang dapat mengukur dan mengira jumlah kehilangan pendapatan itu, TNB boleh menggunakan jenis keterangannya yang lain asalkan ianya munasabah dan adil, dan mahkamah akan membuat keputusan pengiraan dengan sedaya upaya. Ini terpulang kepada nilai dan mutu keterangannya yang dikemukakan di mahkamah untuk menyokong anggaran pengiraan itu: perenggan [86] kes *Ichi-Ban Plastic*;
- (xix) dari segi jumlah kehilangan hasil pendapatan itu, TNB boleh bergantung kepada sijil di bawah sub-s. 30 yang menjadi keterangannya *prima facie*, dan prinsip-prinsip yang dinyatakan dalam perenggan-perenggan (7) hingga (15) di atas juga terpakai kepada pengiraan jumlah kehilangan hasil pendapatan itu;
- (xx) pengguna atau pemegang akaun tidak boleh bergantung kepada pembelaan estoppel terhadap tuntutan TNB di bawah s. 30: perenggan [111] kes *Ichi-Ban Plastic*.

Analisa Fakta Dan Keterangan Oleh Mahkamah Tinggi Dan Keputusan Mahkamah Tinggi Dalam Rayuan Ini

Isu-isu Liabiliti

[14] Dalam rayuan ini, Mahkamah Tinggi bersetuju dengan Mahkamah Sesyen bahawa pengusikan pada pemasangan meter di hartanah perayu/defendan telah dibuktikan oleh responden/plaintif dalam kes ini.

- A Berdasarkan prinsip rayuan, mahkamah ini dapati bahawa tiada alasan yang sah atau mencukupi bagi mengetepikan atau mengubah dapatan fakta mengenai pengusikan pemasangan meter oleh Mahkamah Sesyen itu.

[15] Setelah pengusikan pada pemasangan meter telah dibuktikan oleh TNB, pemegang akaun bagi bekalan elektrik ke hartanah tersebut adalah bertanggungjawab untuk membayar jumlah penggunaan elektrik yang digunakan tetapi tidak direkodkan dalam meter sama ada pemegang akaun sendiri atau penyewa atau penduduk di hartanah itu yang membuat pengusikan itu. Prinsip ini telah dihakimi dalam kes-kes mahkamah.

- B
- C [16] Mahkamah Tinggi dapati bahawa dalam keputusan mengenai isu-isu liabiliti Mahkamah Sesyen tidak melakukan kesilapan prinsip undang-undang dan juga dapatan-dapatan dan keputusan fakta yang Mahkamah Sesyen buat itu tidak jelasnya salah (“the Sessions Court did not err in principle and the Sessions Court’s findings of fact and factual decision on liability issues are not plainly wrong”). Oleh itu, mahkamah ini telah
- D mengekalkan keputusan Mahkamah Sesyen mengenai liabiliti.

Isu-Isu Ganti Rugi Dan Kuantum

- E [17] Berkaitan dengan isu-isu kuantum, Mahkamah Tinggi dapati bahawa Mahkamah Sesyen telah melakukan kesilapan undang-undang (“erred in principle”) dalam keputusan mengenai item-item kuantum yang berikut dan/atau keputusan beliau mengenai jumlah kuantum yang berikut adalah jelas salah (“plainly wrong”):

- (i) tempoh masa hartanah itu kosong atau tidak diduduki oleh sesiapa; dan
- F (ii) jumlah ganti rugi mengenai penggunaan tenaga elektrik yang tidak direkodkan akibat pengusikan tersebut.

[18] Kesilapan-kesilapan yang dilakukan oleh Mahkamah Sesyen mengenai kuantum termasuk:

- G (i) Mahkamah Sesyen dalam perenggan-perenggan 25 dan 26 alasan penghakimannya (rekod rayuan tambahan) telah terkhilaf dari segi undang-undang dan prinsip kerana gagal memahami bahawa perenggan 5.3.2 garis panduan prosedur tuntutan kerugian hasil yang menetapkan lima tahun itu merupakan had maksima tuntutan yang TNB berhak untuk tuntutan jika pengusikan meter disedari lebih dari lima tahun
- H selepas pengusikan itu berlaku, dan perenggan 5.3.2 itu bukan bermakna bahawa asalkan jumlah tuntutan TNB tidak melebihi lima tahun, amaun tuntutan itu harus diberikan dalam penghakiman kepada TNB.
- I (ii) Keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes-kes *Tenaga Nasional Bhd v. Syarikat Sim Quarry Sdn Bhd* [2018] 1 LNS 294, *Tenaga Nasional Bhd v. Jitu Consult Sdn Bhd* [2021] MLJU 2349 dan *Tenaga Nasional Bhd*

- lwn. Arkitek Urbanisma Sdn Bhd* [2011] 10 CLJ 796; [2010] 12 MLRH 103 (yang dirujuk dan diguna pakai oleh Mahkamah Sesyen dalam perenggan 22, 27 dan 28 alasan penghakimannya) adalah berasaskan fakta-fakta tertentu dalam kes-kes tersebut dan tidak boleh menjadi nas-nas yang konon memperhakimi prinsip yang bercanggahan dengan keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ichi-Ban Plastic*. Memandangkan prinsip-prinsip yang dihakimi oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ichi-Ban Plastic*, perenggan 5.3.2 garis panduan prosedur tuntutan kerugian hasil bukan bermakna bahawa asalkan jumlah tuntutan TNB tidak melebihi lima tahun, award amaun tuntutan itu harus diberikan.
- (iii) Berikutan dari prinsip-prinsip yang dihakimi oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Ichi-Ban Plastic*, perenggan 5.3.2 garis panduan prosedur tuntutan kerugian hasil yang menetapkan lima tahun itu merupakan had maksima tuntutan yang TNB berhak untuk menuntut jika pengusikan meter disedari lebih dari lima tahun selepas pengusikan itu berlaku.
- (iv) Sebagai contoh logik dan aplikasi prinsip tersebut, andainya seseorang penghuni hartanah mengusik pemasangan meter dan ini diperiksa dan disedari oleh kakitangan TNB dengan segera pada bulan yang berikutan dari berlakunya perbuatan pengusikan itu dan TNB dengan segeranya membetulkan pemasangan meter itu dan menghentikan pengusikan itu, adalah jelas dan nyata bahawa TNB tidak boleh menuntut caj-caj elektrik kebelakangan untuk lima tahun. Dalam kes contoh begini, TNB hanya boleh menuntut kehilangan hasil pendapatan untuk satu bulan sahaja (iaitu tempoh sebenar pengusikan menyebabkan kehilangan hasil pendapatan) dan perbelanjaan pemeriksaan dan pembetulan pemasangan meter itu.
- (v) Dalam situasi di mana jumlah tuntutan TNB kurang daripada lima tahun, TNB masih dikehendaki membuktikan, atas keimbangan kebarangkalian, tempoh sebenarnya pengusikan meter itu telah berlaku di hartanah defendan dan jumlah kehilangan hasil pendapatan yang dituntut. Dalam prosiding tuntutan untuk caj-caj kebelakang akibat dari pengusikan pemasangan meter, TNB boleh bergantung kepada sijil di bawah s. 38 untuk membuat suatu anggaran mengenai tarikh bermula itu dan kenakan anggaran jumlah kehilangan hasil pendapatan terhadap tuan punya hartanah. Sijil di bawah s. 38 itu menjadi keterangan *prima facie* dalam kes TNB, tetapi keterangan *prima facie* ini boleh disangkal oleh defendan dalam hal-keadaan sesuatu kes.

A

B

C

D

E

F

G

H

I

- A (vi) Prinsip-prinsip tersebut telah dihakimi oleh Mahkamah Persekutuan dalam kes *Tenaga Nasional Bhd v. Ichi-Ban Plastic (M) Sdn Bhd & Other Appeals* [2018] 3 CLJ 557; [2018] 3 MLJ 141 (sila rujuk perenggan 12 di atas).
- B (vii) Setelah merujuk dan mengguna pakai kes-kes Mahkamah Tinggi *Sim Quarry, Jitu Consult* dan *Arkitek Urbanisma*, Mahkamah Sesyen dalam alasan penghakiman kes ini terus memberi penghakiman untuk tuntutan tiga setengah tahun tanpa menganalisa atau pertimbangkan keterangan-keterangan mengenai tempoh pengusikan yang berlaku dan kuantum kehilangan hasil pendapatan yang dibuktikan dalam kes ini:
- C sila lihat perenggan-perenggan 21 hingga hujung alasan penghakiman Mahkamah Sesyen. Oleh itu, Mahkamah Sesyen telah terkhilaf dari segi undang-undang dan telah gagal mempertimbangkan keterangan-keterangan yang relevan dalam kes ini.
- D (viii) Berikutan dari kekhilafan Mahkamah Sesyen tersebut, Mahkamah Tinggi akan menjalankan analisa dan pertimbangan keterangan-keterangan yang dikemukakan dalam kes ini.
- E (ix) Dalam perbicaraan penuh kes ini, TNB hanya bergantung kepada laporan, analisa dan anggaran komputasi yang TNB sediakan akibat dari pemeriksaan di hartanah tersebut dan bergantung kepada garis panduan. Selain daripada itu, TNB tidak kemukakan keterangan tambahan atau lanjutan untuk membuktikan atau memperkukuhkan tuntutan TNB itu. Sila lihat keterangan-keterangan SP1 hingga SP5. Tiada sijil di bawah sub-s. 38(4) yang dikemukakan oleh TNB.
- F (x) Dalam perbicaraan penuh kes ini, defendan-pemegang akaun telah memanggil saksi-saksi (termasuk wakil ejen hartanah SD1 Yeoh Yoke Leng, saksi sepina SD2 Siti Norhaiza dan SD3 defendan sendiri) dan kemukakan keterangan-keterangan penyangkalan (termasuk dokumen-dokumen kontemporari).
- G (xi) Atas keimbangan kebarangkalian, defendan dalam kes ini telah membuktikan dengan jelas dan disokongi oleh keterangan dokumen-dokumen kontemporari yang mencukupi bahawa:
- H (a) Defendan bermastautin di Jerantut, Pahang pada masa-masa yang berkenaan (catatan dalam perjanjian sewa, keterangan SD1 Yeoh Yoke Leng dan penyata saksi SD3), bangunan kedai-pejabat mempunyai tiga tingkat dan hanya paras 3/tingkat 2 yang beralamat No. 52-2 yang menjadi perkara pengusikan pemasangan meter elektrik (sila lihat gambar yang diambil pada tarikh pemeriksaan pada tahun 2018: eks. "P10" di ms. 477 rekod rayuan dan keternagan SD1 Yeoh YL).
- I

- (b) Untuk dua tahun enam bulan sejak mengambil posesi kosong hartanah itu daripada pemaju pada 9 Mei 2015, defendan telah mengupah ejen hartanah tetapi gagal mencari penyewa untuk menyewa hartanah tersebut (keterangan property negotiator/wakil ejen hartanah SD1 Yeoh YL di ms. 275 hingga 289 rekod rayuan; sila lihat SD3 S&J 2 hingga S&J 8; IDB ms. 105/rekod rayuan ms. 434 hingga 435 (eks. "D39": surat pengambilan kunci oleh ejen hartanah Susan Lim pada 26 Jun 2016 untuk ketiga-tiga tingkat iaitu No. 52-G, No. 52-1 dan No. 52-2 bangunan kedai-pejabat defendan); IDB ms. 121/rekod rayuan ms. 452 (eks. "D40": kad perniagaan Yeoh Yoke Leng); IDB ms. 106 hingga 116/rekod rayuan ms. 437 hingga 447 (eks. "D28": perjanjian sewa bertarikh 25 November 2017 mengenai tingkat 2 No. 52-2 untuk sewa RM700 sebulan mulai 1 November 2017), IDB muka surat/rekod rayuan 449 hingga 450 dan 118 hingga 119 (eks. "D42": laporan polis oleh defendan), IDB ms. 120/rekod rayuan 451 (eks. "D27": surat defendan kepada TNB); SD1 Yeoh YL memberi keterangan bahawa pada tahun 2015, beliau mengambil kunci daripada Susan Lim dan SD2 ambil lebih kurang dua tahun untuk mencari penyewa (ms. 288 S&J 2, 3 & 5). SD1 Yeoh YL juga jelaskan bahawa bangunan kedai-pejabat defendan ambil masa lama untuk mencari penyewa-penyewa kerana bangunan kedai ini terletak di bahagian belakang projek komersial itu dan bukan berhadapan ke jalan utama: S&J 4 pemeriksaan semula di ms. 289 rekod rayuan.
- (c) Akaun bekalan air yang mula-mulanya disediakan oleh pemaju bagi bangunan No. 52 ditutup dan bekalan air dipotong pada bulan Ogos 2015 kerana tiada penggunaan air dan tiada bayaran minima; satu meter air dipasang oleh Syabas untuk seluruh bangunan No. 52 yang bertingkat tiga itu; tiada bekalan air ke hartanah tersebut untuk tempoh lebih kurang dua tahun itu (keterangan pegawai Syabas SD2 Siti Norhaiza (customer service officer, Syabas) di ms. 291 hingga 304 rekod rayuan), dan perjanjian perkhidmatan bekalan air bertarikh 27 Februari 2017 ditandatangani apabila defendan memohon untuk buka akaun baru dengan Syabas (eks. "D37" di rekod rayuan ms. 507 hingga 510), eks. "D26" rekod Syabas di ms. 483 rekod rayuan, "consumer status: unclaimed monies" hingga pada 4 Ogos 2015, eks. "D43" rekod Syabas di ms. 484 rekod rayuan: "consumer status: active consumer" hingga pada 3 Disember 2017; eks. "D36" di ms. 513 rekod rayuan, 4 Ogos 2015 - TUTUP; 1 Mac 2017 - BUKA; RM36 sebulan yang dicatit dalam bil-bil beberapa bulan pada tahun 2015 adalah caj minima walau pun tiada penggunaan air di hartanah komersial: keterangan

A

B

C

D

E

F

G

H

I

- A saksi sepina SD2 Siti Norhaiza (customer service officer, Syabas) pemeriksaan utama S&J 42 hingga 45, pemeriksaan balas S&J 16, pemeriksaan semula S&J 1; website Syabas di eks. "D34"; tiada subsidi untuk hartanah komersial atau industri: pemeriksaan balas S&J 35 dan 39 di ms. 304 rekod rayuan.
- B (d) Perjanjian perkhidmatan bekalan air ditandatangani antara Syabas dan defendan pada 27 Februari 2017 untuk bekalan air ke bangunan 3 tingkat No. 52 itu (eks. "D37" di ms. 507 hingga 510 rekod rayuan), cagaran dan bil untuk bulan Februari 2017 (eks. "D35" di ms. 514 hingga 517 rekod rayuan), eks. "D36" di ms. 513 yang disediakan oleh SD2 Siti Norhaiza dengan catitan tangan "4 Ogos 2015 - TUTUP, 1 Mac 2017-BUKA"; "TUTUP" pada 4 Ogos 2015 kerana tiada bayaran bil-bil dan akaun ditutup dan meter air disilkan, "BUKA" pada 1 Mac 2017 apabila defendan memohon untuk membuka akaun bekalan baru dan setelah perjanjian perkhidmatan bekalan air ditandatangani pada Februari 2017; RM35 pada tahun 2015 ialah caj pemotongan bekalan: keterangan SD2 Siti Norhaiza. SD2 juga memberi keterangan bahawa hanya satu meter air yang dibekalkan dan dipasang oleh Syabas untuk seluruh bangunan No. 52 itu, walau pun bangunan itu mempunyai tiga tingkat.
- C
- D
- E (e) Fakta bahawa tiada penggunaan elektrik di hartanah tersebut untuk dua tahun enam bulan mulai Mei 2015 hingga Oktober 2017 ini juga dicatat dalam rekod-rekod TNB (eks. "P25" ms. 466 hingga 467, 470 hingga 471 rekod rayuan).
- F (f) Selepas dua tahun enam bulan itu, defendan berjaya mencari seorang penyewa mulai bulan November 2017 untuk No. 52-2.
- (g) Defendan menandatangani perjanjian penyewaan dengan penyewa itu mengenai tingkat 2 iaitu No. 52-2 mulai 1 November 2017: IDB ms. 106 hingga 116/rekod rayuan ms. 437 hingga 447 (eks. "D28": perjanjian sewa bertarikh 25 November 2017 mengenai tingkat 2 No. 52-2 untuk sewa RM700 sebulan mulai 1 November 2017).
- G
- H (h) Penggunaan elektrik mulai dicatat dalam bil-bil dan rekod-rekod TNB pada bulan November 2017 dan terus dicatat pada bulan-bulan selepas November 2017 sehingga tarikh pemeriksaan oleh TNB (4 Oktober 2018) (eks. "P25" ms. 466 hingga 467, 470 hingga 471 rekod rayuan).
- (i) Defendan berjaya menyewakan tingkat bawah No. 52-G kepada Haritharan a/l Gopal mulai bulan Mac 2017: perjanjian penyewaan dalam eks. "D44" ms. 518 hingga 528 rekod rayuan.
- I

- (j) Defendan juga berjaya menyewa tingkat 1 iaitu No. 52-1 kepada suatu penyewa yang lain Muhammad Saufi mulai bulan Oktober 2017 (sila lihat perjanjian penyewaan dalam eks. "D45" di ms. 496 hingga 506 rekod rayuan; keterangan wakil ejen hartanah SD1 Yeoh Yoke Leng). A
- (k) Keterangan SD1 Yeoh Yoke Leng, seorang wakil ejen hartanah dan yang merupakan saksi bebas, tidak banyak dicabar oleh peguambela TNB dan saksi-saksi lain pun tidak menyangkal keterangan SD1. Tambahan, keterangan SD1 disokongi oleh keterangan dokumen kontemporari yang bermutu, termasuk dokumen-dokumen berkaitan dengan pemotongan bekalan air dan pembukaan akaun baru bagi bekalan air, perjanjian-perjanjian penyewaan, dokumen yang membuktikan kunci hartanah diambil oleh ejen hartanah. Lagi pun, keterangan SD1 bahawa hartanah defendan yang terletak di bahagian belakang tapak projek itu mengambil masa yang panjang untuk mencari penyewa-penyewa adalah logik dan realistik. B C D
- (l) SD2 Siti Norhaiza, pegawai Syabas, juga merupakan saksi bebas, tidak banyak dicabar oleh peguambela TNB dan saksi-saksi lain pun tidak menyangkal keterangan SD2. Tambahan, keterangan SD2 disokongi oleh keterangan dokumen kontemporari yang bermutu, termasuk dokumen-dokumen berkaitan dengan pemotongan bekalan air dan pembukaan akaun baru bagi bekalan air, perjanjian-perjanjian penyewaan, dan rekod-rekod Syabas. E
- (xii) Berdasarkan dokumen-dokumen kontemporari dan keterangan-keterangan saksi-saksi defendan, Mahkamah Tinggi dapati bahawa defendan telah membuktikan atas keimbangan kebarangkalian bahawa: F
- (a) bangunan kedai-pejabat 3 tingkat No. 52-G, No. 52-1 dan No. 52-2 itu tidak disewa kepada atau diduduki oleh sesiapa untuk lebih kurang dua tahun sejak bulan Mei 2015; G
- (b) akaun bekalan air di bangunan kedai itu ditutup pada bulan Ogos 2015;
- (c) pada bulan Februari 2017, defendan menandatangani perjanjian perkhidmatan bekalan air dengan Syabas untuk menyambung bekalan air ke bangunan kedai itu; H
- (d) pada bulan Mac 2017, defendan sewakan tingkat bawah No. 52-G kepada penyewa Haritharan;
- (e) pada bulan Oktober 2017, defendan menyewa tingkat 1 No. 52-1 kepada penyewa Muhammad Saufi; I

- A (f) pada bulan November 2017, defendan sewakan tingkat 2 No. 52-2 kepada penyewa Kee Kian Wah.

Oleh itu, pengusikan yang berlaku kepada pemasangan meter elektrik di No. 52-2 itu (iaitu tingkat 2 sahaja) berlaku mulai bulan November 2017.

- B (xiii) Mahkamah Sesyen gagal meneliti keterangan-keterangan dokumentari dan lisan yang dikemukakan oleh saksi-saksi defendan dan juga gagal mempertimbangkan keterangan-keterangan defendan menurut keperluan-keperluan undang-undang;

- C (xiv) berdasarkan pemeriksaan dan kesimpulan penyiasatan TNB, kes ini merupakan pengusikan pada pemasangan meter yang mengakibatkan penggunaan elektrik kurang direkodkan dalam meter setakat 96%. Menurut corak pengusikan begini, jika pengusikan berlaku pada tempoh antara bulan Mei 2015 dan bulan Oktober 2017, rekod-rekod TNB tidak akan mencatat penggunaan elektrik sebagai tiada atau sifar. Sekiranya hartanah tersebut diduduki oleh penghuni/penyewa pada tempoh antara bulan Mei 2015 dan bulan Oktober 2017 dan diusik pemasangan meter yang mengurangkan rekod penggunaan elektrik setakat 96%, rekod-rekod dan bil-bil TNB untuk bulan-bulan tersebut tidak akan mencatat sifar yang menunjuk langsung tiada apa-apa elektrik yang digunakan.

- E [19] Dalam kes guaman ini, keterangan-keterangan yang dikemukakan jelas menunjukkan bahawa tempoh pengusikan meter yang dibuktikan ialah dari bulan November 2017 hingga 4 Oktober 2018 dan jumlah tuntutan TNB untuk kehilangan hasil pendapatan (iaitu caj-caj penggunaan elektrik yang tidak direkodkan) sepatutnya untuk tempoh dari bulan November 2017 hingga 4 Oktober 2018 sahaja.

- F [20] Oleh yang demikian, Mahkamah Tinggi mendapati bahawa Mahkamah Sesyen telah terkhilaf dari segi prinsip undang-undang dan juga dari segi fakta dalam keputusannya yang memberi award amaun tuntutan sepenuhnya bagi tiga tahun (iaitu dari 14 Mei 2015 sehingga 4 Oktober 2018) kepada TNB berasaskan fakta bahawa jumlah tuntutan TNB itu tidak melebihi lima tahun yang ditetapkan sebagai tempoh maksima bagi tuntutan TNB.

- G [21] Mengenai pengiraan jumlah penggunaan elektrik yang tidak direkodkan untuk bulan November 2017 hingga 4 Oktober 2018, Mahkamah Tinggi menerima pengiraan TNB sebanyak RM103,461.76 sebagaimana yang diujahkan oleh responden/plaintif dalam hujahan tambahan.

- I

Kesimpulan

[22] Oleh yang demikian, Mahkamah Tinggi pada 6 Julai 2022 menolak rayuan liabiliti tetapi membenarkan sebahagian rayuan kuantum dalam rayuan ini. Mahkamah Tinggi juga perintahkan bahawa kuantum jumlah yang diawardkan kepada responden/plaintif harus dikurangkan dan oleh itu kuantum award diubah daripada RM410,493.20 kepada RM103,461.76.

[23] Memandangkan perayu/defendan gagal dalam rayuan liabiliti tetapi berjaya dalam sebahagian rayuan kuantum, kos-kos rayuan ini ditanggung oleh pihak-pihak masing-masing. Kos guaman di Mahkamah Sesyen dikekalkan.

A

B

C

D

E

F

G

H

I